MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMĦALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta ta' l-4 ta' Mejju, 2004

Ċitazzjoni Numru. 1810/2000/1

Galleria Management Limited

Versus

Sandro Darmanin

F'din il-kawża s-soċjetà attriċi qiegħda titlob il-ħlas ta' ħdax-il elf mija u tmienja u għoxrin lira u erbgħa u erbgħin ċenteżmu (Lm11,128.44) bħala ħlas ta' darba, arretrati ta' kera u ta' taxxa, għall-manutenzjoni tal-partijiet komuni, u bħala kontribuzzjoni għall-*marketing*, billi l-konvenut jiġġestixxi ħanut fil-*Galleria Shopping and Entertainment Centre*, il-Fgura, skond ftehim tas-6 ta' Novembru 1997. Billi għalxejn sejħet lill-konvenut biex iħallas, is-soċjetà attriċi fetħet din il-kawża u qiegħda titlob illi l-konvenut iħallasha ħdax-il elf mija u tmienja u għoxrin lira u erbgħa u erbgħin ċenteżmu (Lm11,128.44) flimkien ma' l-ispejjeż, fosthom dawk ta' ittra uffiċjali ta' l-1 ta' Novembru 1999, u l-imgħaxijiet mid-data ta' l-ittra uffiċjali.
Il-konvenut ressaq dawn l-eċċezzjonijiet:

1. il-kuntratt ta’ kera tas-6 ta’ Novembru 1997 kien maħlul mill-attriċi u għalhekk l-attriċi ma għandhiex tieħu dak li qiegħda titlob; u
2. is-soċjetà attriċi ma wettqitx l-obbligazzjonijiet tagħha taħt l-istess kuntratt.

Is-soċjetà attriċi tmexxi l-kumpless kummerċjali magħruf bħala *Galleria Shopping and Entertainment Centre*, fil-Fgura, u b’kitba tas-6 ta’ Novembru 1997 kriet wieħed mill-ħwienet fil-kumpless lill-konvenut. Il-konvenut kellu jħallas rigal darba biss, u kellu wkoll iħallas il-kera u sehmu mill-ispejjeż ta’ manutenzjoni tal-partijiet komuni u ta’ *marketing* u spejjeż oħra. Wara xi żmien il-konvenut beda jaqa’ lura fil-ħlasijiet u meta nfetħet il-kawża kellu jagħti daqskemm qiegħda titlob is-soċjetà attriċi, kif jidher mill-kont minnha esebit[1].

Il-konvenut igħid illi s-soċjetà attriċi naqset mill-obbligazzjonijiet tagħha taħt il-ftehim għax: (a) ma għamlitx dak li kellha tagħmel għall-*marketing* biex tiġbed in-nies lejn il-ħwienet fil-kumpless; (b) kienet wiegħdet illi kien ser ikun hemm *outlet* ta’ *Bank of Valletta* jew ta’ *HSBC* iżda kull ma kien hemm kienu biss *automatic teller machines*; u (ċ) meta ma sabitx lil min tikri l-ħwienet l-oħra fil-kumpless bdiet tagħti l-ħwienet b’kondizzjonijiet aktar favorevoli minn dawk stipulati fil-kuntratt mal-konvenut, b’mod illi l-konvenut ma setax jikkompeti.

Dwar l-ilmenti tiegħu, iżda, il-konvenut ma ressaqx provi. Il-kuntratt bejn il-partijiet ma jqiegħed ebda obbligazzjoni fuq is-soċjetà attriċi li din tara li jkun hemm bank kummerċjali fil-kumpless, u, mill-kontijiet tas-soċjetà attriċi[2], jidher li din nefqet medja ta’ aktar minn għoxrin elf lira (Lm20,000) fis-sena fuq *marketing*.

Dwar l-allegazzjoni illi s-soċjetà attriċi kriet ħwienet fl-istess kumpless b’kondizzjonijiet aktar favorevoli għall-kerrej mill-kondizzjonijiet illi kellu l-konvenut, huwa minnu illi s-soċjetà attriċi kellha obbligazzjoni ta’ *bona fides* illi ma toħloqx sitwazzjoni fejn il-konvenut ibati żvantaġġ kompetitiv b’mod li ma jkunx jista’ jkompli jmexxi l-attività kummerċjali tiegħu bi qligħ; madankollu, ma nġiebet ebda prova dwar x’kienu l-kondizzjonijiet għall-kiri lil terzi — fil-

---

1 *Fol.* 83.

2 *Fol.* 82.

fatt il-konvenut stess stqarr illi ma jafx x’inhuma dawn il-kondizzjonijiet[3] — u għalhekk il-qorti ma tistax tgħid illi kien hemm differenzi hekk radikali fil-kondizzjonijiet illi jistgħu jwassluha biex tgħid illi s-soċjetà attriċi naqset mill-obbligu tagħha ta’ *bona fides.*

Lanqas dwar il-ħall tal-kuntratt ma nġiebet prova, u illi dan sar qabel iż-żmien li għalih qiegħed jintalab il-ħlas.

Għal dawn ir-raġunijiet l-eċċezzjonijiet tal-konvenut ma jistgħux jintlaqgħu u l-qorti taqta’ l-kawża billi tikkundanna lill-konvenut iħallas lis-soċjetà attriċi ħdax-il elf mija u tmienja u għoxrin lira u erbgħa u erbgħin ċenteżmu (Lm11,128.44) flimkien ma’ l-imgħax u l-ispejjeż mitluba fiċ-ċitazzjoni.

< Sentenza Finali >

-------------------------------TMIEM------------------------------

[3] Ara x-xhieda tal-konvenut fis-seduta tas-7 ta’ Lulju 2003, *fol.* 105.